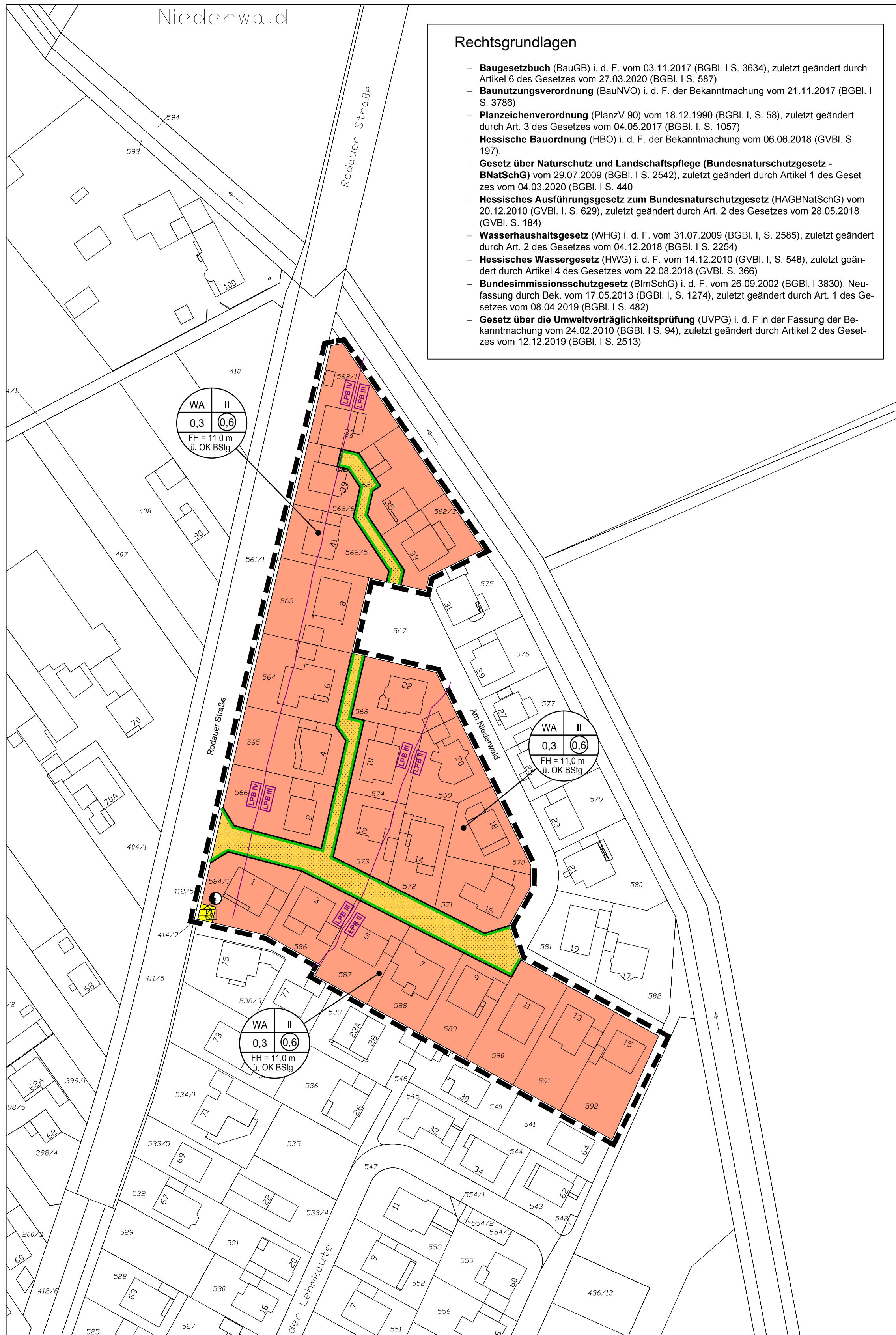




Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

FH = 11,0 m
ü. OK BStg Firsthöhe über Bürgersteig
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze zwischen Lärmpegelbereichen
(Wert als Beispiel)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BF 7 „Östlich der Rodauer Straße“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiterhin rechtswirksam.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes BF 7 „Östlich der Rodauer Straße“ ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

3. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.
- Bei der (Neu-)Errichtung von Zäunen sind diese mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm herzustellen. Mauersockel, mit Ausnahme von Trockenmauern, werden ausgeschlossen.

3.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{aL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

4. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BF 7 „Östlich der Rodauer Straße“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiterhin rechtswirksam.

III. Hinweise und Empfehlungen

5. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Bauamt der Stadt Bensheim eingesehen werden.

6. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

7. Bodenschutz und Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

8. Hinweise zum Artenschutz

8.1 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

8.2 Sonstige Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind bei Neu-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen zu beachten.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben. Eine fachkundige Person für die notwendige Kontrolle, aber auch für die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahmen (zeitliche Regelungen, konkrete CEF- Maßnahmen) ist einzuschalten.

Auf die mögliche Ahndung im Falle eines Verstoßes (Bußgeld- bzw. Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG) wird hingewiesen.

9. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnende Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.12.2018

Öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt vom 03.01.2019 bis 04.02.2019

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 27.12.2018

Beschluss des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2019

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 11.01.2020

Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt vom 20.01.2020 bis 21.02.2020

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 22.01.2020

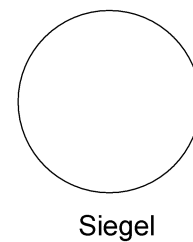
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2020

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 17.08.2020



L.S. Rauber-Jung

.....

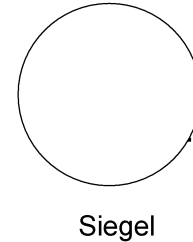
Unterschrift

Erste Stadträtin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.08.2020

Der Magistrat der Stadt Bensheim

Bensheim, den 17.08.2020



L.S. Rauber-Jung

.....

Unterschrift

Erste Stadträtin

Stadt Bensheim
Stadtteil Fehlheim5. Änderung
des Bebauungsplanes BF 7
"Östlich der Rodauer Straße"

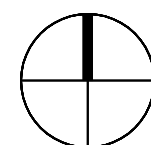
Ordnungsnummer:

006-31-02-2989-004-BF-05_G



Juli 2020

(006-31-02-2989-004-BF-05_G)



M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23

Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt

mail@planungsgruppeDA.de